

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 29. März 2022

67	Baurecht, Baupolizei
B2.40	Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Genehmigung und Verabschiedung z.Hd. der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022

1. Sachverhalt:

Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan der Gemeinde Maschwanden stammen aus dem Jahr 1985. Die letzte Revision der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2003 festgesetzt. Mit Ausnahme der im Anhang der BZO aufgeführten revidierten Richtlinien des Gemeinderates vom 13. Januar 2015 wurden keine Änderungen an der Nutzungsplanung vorgenommen.

Zwischenzeitlich haben sich aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebung und den revidierten Richtplänen von Kanton und Region neue Anforderungen und ein Anpassungsbedarf ergeben.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

Die Thematik des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) ist zu prüfen und soweit erforderlich aufzunehmen.

Maschwanden ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) aufgeführt. Das Inventar wurde am 27. August 2019 durch die Baudirektion neu festgesetzt. Damit hat die Gemeinde den Auftrag erhalten, die Inhalte des Inventars grundeigentümerverschuldig umzusetzen.

Die Anpassungen gemäss der Initiative zur Änderung der BZO bezüglich Dachlandschaft und Sendeanlagen werden in die Revision integriert.

2. Umsetzung der IVHB-Begriffe in der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie weitere Anpassungen

Die Gemeinden haben vom Kanton eine Frist erhalten, bis zum 1. März 2025 die neuen Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) soweit dies die Gemeinde betrifft in der Bau- und Zonenordnung umzusetzen. Zudem bestehen auf kommunaler Stufe weitere Anpassungs- und Korrekturbedürfnisse seitens der Behörde und Anliegen aus der Bevölkerung. Dies sind unter anderem:

- Schaffung von Voraussetzungen für eine qualitative und nachhaltige Entwicklung
- Ermöglichung einer zeitgemässen Erneuerung von bestehenden Bauten
- Erfüllung aktueller Bedürfnisse (Belichtung/Fenster, Balkone, moderne Gestaltung)
- Zulassen von ortsbildgerecht gestalteten, moderner interpretierten Neubauten (allenfalls Aufteilung der Kernzone)
- Sicherstellung hochwertiger Siedlungsråder

3. Vorprüfung durch ARE / Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde nach Gutheissung durch den Gemeinderat zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung (ARE) weitergeleitet. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden (nebeneordnete Planungsträger) sowie übergeordnet die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) zur Anhörung eingeladen. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG erfolgte während 60 Tagen vom 1. November 2021 bis 7. Januar 2022 (Verlängerung aufgrund der Weihnachtsferien / Neujahr).

Während der öffentlichen Auflage gingen beim Gemeinderat zahlreiche Einwendungen und Hinweise ein, welche im separaten Dokument „Bericht zu den Einwendungen“ abgehandelt wurden und im Hinblick auf die Gemeindeversammlung öffentlich aufliegen.

Ebenfalls sind die durchwegs positiven Rückmeldungen aus der Vorprüfung beim ARE in die nun vorliegenden Dokumente eingeflossen.

4. Aktenaufgabe

Die vollständigen Unterlagen zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung liegen ab 30. Mai 2022 während den ordentlichen Öffnungszeiten im Gemeindehaus auf. Sämtliche Unterlagen sind zudem auf der Gemeindehomepage www.maschwanden.ch aufgeschaltet.

5. Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die teilrevidierte kommunale Nutzungsplanung wird genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung wird folgender Antrag unterbreitet,
 - 2.1 Die teilrevidierte kommunale Nutzungsplanung vom 17. März 2022, bestehend aus:
 - Bau- und Zonenordnung
 - Zonenplan 1:5000 (lediglich Neuzeichnung, keine Anpassungen)
 - Kernzonenplan 1:1000

- Waldabstandslinien «Risi und Rüteli» und «Dörfli», jeweils 1:500 (lediglich Neuzeichnung, keine Anpassungen)
- Bericht zu den Einwendungen

wird festgesetzt.

- 2.2 Der «Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV» vom 17. März 2022 wird zur Kenntnis genommen.
 - 2.3 Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die teilrevidierte Nutzungsplanung zu genehmigen.
 - 2.4 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen zu diesem Beschluss in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.
3. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, die Teilrevision zur kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Maschwanden zu prüfen und bis 5. Mai 2022 zuhanden der Gemeindeversammlung zu verabschieden.
 4. Mitteilung an:
 - RPK Maschwanden, Gion Fravi (per E-Mail)
 - SUTER VON KÄNEL WILD, Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (per E-Mail)
 - Akten

Versand am: 31. MRZ. 2022

Im Namen des
GEMEINDERATES MASCHWANDEN

Der Präsident: Die Schreiberin:


C. Gabathuler


C. Nitschké